

Lucerne University of
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE
LUZERN**

Business

FH Zentralschweiz

Aperçu du guide



Handbuch Wohneigentum auf Zeit (WAZ)

Prof. Dr. Yvonne Seiler Zimmermann, Prof. Dr. Gabrielle Wanzenried und Mischa Folger

Aperçu du guide «propriété à durée limitée»

Quand bien même les Suisses sont un peuple de locataires, nombre d'entre eux rêvent de devenir propriétaires. Aucun autre pays d'Europe occidentale n'a un taux de propriétaires aussi bas que la Suisse, qui en compte un peu moins de 40%. Cet état de fait s'explique notamment par des coûts de construction élevés par rapport à l'étranger et par l'ampleur des fonds propres nécessaires pour l'acquisition d'une maison ou d'un appartement. Une nouvelle forme de propriété pourrait contribuer à faire évoluer la situation: la propriété à durée limitée.

Comme son nom l'indique, cette forme de propriété est limitée à une période prédéfinie (généralement 30 ans), qui, pour des raisons familiales ou autres liées aux cycles de la vie, correspond généralement à la durée d'utilisation effectivement nécessaire du bien. Comme pour la forme traditionnelle de la propriété, la propriété de l'objet est inscrite au registre foncier. L'acquéreur dispose ainsi d'un droit de propriété complet pendant la période de temps qui a été définie. Au terme de cette dernière, l'objet redevient la propriété de l'investisseur.

Cette nouvelle forme de propriété comporte en particulier trois avantages par rapport à la propriété traditionnelle. Premièrement, le prix d'acquisition est plus bas puisqu'il est fixé en fonction d'une durée restreinte d'utilisation par rapport à la durée de vie totale du bien immobilier, ce qui rend la propriété accessible à un plus grand nombre. Deuxièmement, comme l'investisseur recouvre son bien à l'issue de la période fixée et en retrouve l'usage exclusif, il peut le gérer de manière optimale et, par exemple, le rénover partiellement ou complètement selon les besoins. Il garde les mains libres et ne risque pas, comme c'est souvent le cas dans les propriétés par étages traditionnelles, de se heurter à l'opposition d'autres copropriétaires qui ne partagent pas les mêmes vues ni le même calendrier et se bloquent mutuellement dans les prises de décision. La propriété à durée limitée permet ainsi de mieux maintenir l'état des objets d'habitation concernés et, partant, de prendre en considération le principe de durabilité. Une rénovation optimale permet également un meilleur assainissement énergétique des bâtiments et la préservation des ressources foncières. Troisièmement, cette forme de placement financier est intéressante pour les investisseurs, en particulier les caisses de pension, puisqu'elle leur assure un cash-flow constant sur la durée, et donc des rendements à long terme. Dans une situation économique comme celle que nous connaissons aujourd'hui, qui est marquée par des taux d'intérêt très bas, voire négatifs, il s'agit là d'un atout décisif. Cette nouvelle forme de placement offre des rendements à la fois sûrs et supérieurs aux formes d'investissement traditionnelles. La préservation du capital vieillesse ne profite pas seulement à la caisse de pension qui investit, mais à l'ensemble de l'économie.

Le guide, qui n'est publié qu'en allemand, a été réalisé dans le cadre d'un projet CTI/Innosuisse avec la coopération de partenaires économiques (bonainvest Holding AG, Ernst & Young AG, Pagameno Invest AG, Caisse d'assurance du corps enseignant bernois et Office fédéral du logement). Il a pour objectif de mettre à la disposition du public intéressé les connaissances existantes sur la propriété à durée limitée et, en particulier, de servir d'aide à sa mise en œuvre concrète sur le marché. Dans le détail, il présente le concept de propriété à durée limitée et ses aspects juridiques, financiers et fiscaux (première partie). Il livre par ailleurs des informations concrètes à l'intention des utilisateurs, notamment sur la manière d'évaluer la propriété à durée limitée et sur les éléments à prendre en compte par les banques et les investisseurs en matière de financement (deuxième partie). Enfin, il offre un aperçu du marché dans son ensemble, qui montre quelle est l'acceptation par le marché de cette nouvelle forme de propriété et quels sont les effets économiques et environnementaux de cette dernière (troisième partie). Par ailleurs, le guide cherche à établir dans quelle mesure la propriété à durée limitée est susceptible de contribuer à la mise en œuvre du mandat constitutionnel d'encouragement de l'accession à la propriété du logement.

